

Gli abusi in zone demaniali, anche di natura provvisoria, non sono sanabili!

Alfonsina Capone

Le aree demaniali comprendono spazi marittimi, corsi d'acqua, boschi e infrastrutture pubbliche e sono sottoposte a regolamentazioni rigorose che ne limitano la cessione e l'alterazione. Attraverso l'analisi di una sentenza del Consiglio di Stato, viene illustrato un caso specifico in cui sono state contestate opere edilizie realizzate su suolo demaniale senza titolo, sottolineando il rischio idrogeologico dell'area e la non sanabilità di tali opere.

Uso e protezione delle aree demaniali

Quando si parla **di aree demaniali** si intendono dei terreni che appartengono allo Stato o ad altri enti pubblici e che sono destinati all'uso pubblico o per finalità di interesse pubblico. Queste aree, gestite direttamente dallo Stato o da enti locali, sono sottoposte a regole particolari limitandone l'uso, la cessione e l'alterazione. Queste aree includono principalmente:

- le aree marittime come spiagge e acque pubbliche;
- i fiumi, i laghi e i territori adiacenti a corsi d'acqua o specchi d'acqua;
- i boschi e le foreste;
- le strade e ferrovie come ad esempio tratti di strade, autostrade e linee ferroviarie di proprietà pubblica.

Queste aree non possono essere vendute, trasferite o distrutte e ogni intervento edilizio su questi terreni è severamente regolamentato, in quanto queste aree non possono essere utilizzate per costruzioni o attività che non rispettano la destinazione d'uso pubblica o specifica dell'area.

A disciplinare la realizzazione di interventi edilizi da parte di privati su aree demaniali è il **TU n. 380/2001 all'art. 8 (L)**. Quindi visto che tali aree ricadono nel TU saranno sottoposte anche alle norme sanzionatorie previste dal codice stesso, infatti, secondo quanto stabilito nella **sentenza n. 17178/2002 della Cassazione (sez. penale)**, la costruzione di opere abusive su suolo demaniale costituisce un reato di natura permanente che non comporta prescrizione e che si conclude solo all'atto della demolizione dell'opera abusiva.

Ad apportare ulteriori delucidazioni in merito, è la **sentenza del Consiglio di Stato n. 10543/2024**.

Costruzioni su aree demaniali: la legge parla chiaro

Il Consiglio di Stato ha pronunciato una sentenza su un ricorso presentato da due società per contestare la sentenza del Tar delle Marche, che aveva respinto il loro ricorso contro l'ordinanza comunale di demolizione delle opere edilizie realizzate in parte su area demaniale e senza titolo.

Le società appellanti sostenevano che le opere riguardavano pavimentazioni e pensiline, ritenendo che queste fossero pertinenze consentite ovvero opere precarie e transitorie, ammesse nell'ambito dell'edilizia libera. Le stesse società avevano lamentato vizi di eccesso di potere, violazione di legge, errata applicazione delle normative urbanistiche e insufficiente istruttoria da parte del Comune.

Il Comune di Offida però aveva indicato, non solo le opere ricadevano in un'area ad alto rischio idrogeologico, classificata come "R4" (aree inondabili a rischio molto elevato), ma soprattutto l'assenza di qualsivoglia domanda di accertamento di conformità per verificarle.

Nel corso dell'istruttoria il Comune ha presentato una relazione che dettagliava il rischio idrogeologico nell'area, spiegando che, al momento dell'accertamento, l'area era classificata a rischio "R3" (rischio elevato di esondazione), successivamente aggiornata nel 2022 al livello "R4". Questo cambiamento ha comportato l'esclusione di nuove costruzioni, compreso l'intervento delle appellanti, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica regionale, come il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e la LR n. 22/2011.

Il Consiglio di Stato, dopo aver esaminato la questione, ha respinto l'appello delle società, ribadendo inoltre come le opere realizzate sulle aree demaniali non siano sanabili in base all'art. 35 del DPR. n. 380/2001, mentre quelle su area privata non potevano essere sanate a causa della loro incompatibilità con il Piano di Assetto Idrogeologico regionale (P.A.I.) e con la normativa in materia di rischio idrogeologico.

In conclusione la sentenza del Consiglio di Stato ribadisce l'importanza della conformità delle costruzioni a rischio idrogeologico e della insanabilità di opere realizzate in aree classificate come inondabili.